

Nh u ng i mua nhà g p ph i tr ng h p gi y ch ng nh n quy n s đ ng đ t, quy n s h u nhà và tài s n khác g n l n v i đ t (s h ng) đó ng i ch đang th ch p ngân hàng.



Vi c mua nh ng BĐS mà gi y t còn đang th ch p ngân hàng s ti m n m t s r i ro khó tránh nh BĐS th ch p b x lý tài s n đ m b o theo quy đ nh c a pháp lu t do bên vay không th c hi n đúng nghĩa v tr n lãi, n vay đ i v i ngân hàng.

Theo lu t s Nguyễn Văn H u, Phó Ch t ch H i Lu t gia TP.HCM, đ i v i BĐS đang th ch p, gi y t b n chính c a BĐS đ c ngân hàng l u gi nên ng i mua có th không bi t chính xác

các thông tin liên quan đến BĐS đó.

Ngoài ra, việc sang tên chuyển nhượng cho người mua sẽ gặp khó khăn, phức tạp và mất nhiều thời gian hơn do khi giao dịch, chuyển nhượng BĐS phải có sự đồng ý của bên nhận thế chấp.

Một số trường hợp BĐS thế chấp bị xử lý tài sản đảm bảo theo quy định của pháp luật do bên vay không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ lãi, nợ vay đối với ngân hàng. Thủ tục xử lý tài sản đảm bảo là ưu tiên đăng ký giao dịch bảo đảm và ưu tiên thanh toán cho giao dịch bảo đảm có đăng ký. Do đó người mua sẽ khó bảo vệ quyền lợi của mình nếu BĐS đó được dùng để thanh toán nghĩa vụ trả nợ của người bán.

Vì những khó khăn nêu trên, người mua BĐS đang thế chấp cần tìm hiểu kỹ các thông tin, yêu cầu xử lý trình giấy tờ gốc chứng minh quyền sở hữu, văn bản chứng minh để đi ưu tiên chuyển nhượng.

Cũng theo luật Sở Hữu, người mua BĐS đang thế chấp phải lập thỏa thuận ba bên bằng văn bản và cho giao dịch khi có sự đồng ý của ngân hàng và việc chuyển nhượng. Khoản tiền nhận chuyển nhượng cần phải bằng hoặc lớn hơn số vốn gốc (tính cả gốc lẫn lãi) tại ngân hàng. Các bên cần thực hiện công chứng hợp đồng để y thức theo quy định. Lưu ý bên mua cần ghi rõ nội dung chi tiết liên quan đến giao dịch để đảm bảo quyền lợi chi trả sau.

Theo báo Pháp luật Việt Nam.